Firmado digitalmente por: 24341131R
MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Fecha y hora: 02.06.2021 08:58:13

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 29 de diciembre de 2004.
EL SECRETARIO,

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 1 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05
)9065 JUAN VALERO, S.L.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

RESIDENCIAL

Calles Músico Chapí, Flor de Mayo, Pintor Jover y Carretera de Artes

EDIVAMA S.A.

ARQUITECTO: JUAN VALERO S.L.

ADAPTADO A LOS ACUERDOS PLENARIOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN ORDINARIA DE:
29 DE DICIEMBRE DE 2.004 y DE 29 DE JULIO DE 2005.

Valencia, septiembre de 2.005

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 30 de junio de 2006.
EL SECRETARIO,

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
EXPTE
544/03

1710

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 2 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMAS URBANISTICAS

PLANOS DE INFORMACION

i-1. Situación.
i-2. Ordenación Vigente.
i-3. Calificación del Suelo.
i-4. Estructura de Propiedad: Plano Catastral.
i-5. Estado Actual: usos, aprovechamientos y edificaciones existentes.

PLANOS DE ORDENACION

o-1. Delimitación PRI de Mejora.
o-2. Gestión.
o-3. Ordenación.
o-4. Ordenación Pormenorizada: Red Primaria.
o-5. Ordenación Pormenorizada: Red Secundaria Pública.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 3 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

1. Antecedentes.

2. Objeto.

3. Condiciones Geográficas

3.1. Características naturales del territorio

3.2. Usos presentes del suelo y aprovechamientos potenciales del territorio

3.3. Infraestructuras existentes

3.4. Estructura parcelada y de la propiedad del suelo

3.5. Conexiones con el contorno y condicionantes

4. Condiciones Institucionales. Determinaciones urbanísticas de orden superior

4.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente

4.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 4 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes.

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior de Mejora y Homologación Sectorial Declarativa del sector de suelo urbano "Flor de Mayo", adaptado a los acuerdos del Ayuntamiento de Valencia pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2004 y del 29 de julio de 2005, en los que se adjudicó, provisionalmente, la ejecución del Programa a la mercantil EDIVAMA, S.A., con las siguientes modificaciones:

a) Adaptar el ámbito de actuación según el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento de fecha 15 de diciembre de 2004, por el cual se excluye de la Unidad de Ejecución, aunque queda del dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior, la parcela con referencia catastral 6694103.

b) Adaptar el ámbito de actuación según el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento de fecha 5 de abril de 2005, por el cual se excluye de la Unidad de Ejecución, aunque queda del dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior, la parcela con referencia catastral 6694104.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 5 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

2. Objeto.

A tenor de lo dispuesto en los artículo 44, 46.2 y 52 A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU 6/94) y a instancias de la Entidad EDIVAMA, S.A se redacta el presente documento como parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada entre las calles Músico Chapí, Flor de Mayo, Pintor Jover y Carretera de Artes.

La vocación urbana de estos terrenos, ya anunciada por el Plan General al clasificarlos como Suelo Urbano, y su vinculación con la trama urbana que le rodean, propician la creación del sector que se delimita mediante la formulación del presente Plan de Reforma Interior de Mejora y sus correspondientes instrumentos de desarrollo proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.

La Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de diciembre de 1.988, acordó aprobar definitivamente el PGOU de Valencia.

Dicho PGOU de Valencia, calificó los terrenos objeto del presente como Urbanos atribuyendo diversas clasificaciones pero sin delimitar un reparto de beneficios y cargas y una forma de actuación sobre los mismos para su adecuada urbanización y desarrollo.

Desde la aprobación del PGOU de Valencia, no se ha realizado actuación alguna sobre los que son objeto del presente, estando pendiente las aperturas totales de las calles Músico Chapí, Flor de Mayo, Pintor Jover y Carretera de Artes así como su urbanización y cesión.

Este proyecto tiene por objeto la formulación del Plan de Reforma Interior de Mejora Residencial con Sector propio de suelo clasificado como Urbano por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Por lo tanto nos encontramos ante un *Plan de Reforma Interior de Mejora* de los regulados en los arts. 80 y ss del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 6 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

3. Condiciones Geográficas

3.1. Características naturales del territorio.

Ámbito y Situación:

El ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora son los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia tiene enclavados entre las calles Músico Chapí, Flor de Mayo, Pintor Jover y Carretera de Artes. Tienen una superficie total de 8.702,74 m2 y su delimitación exacta puede apreciarse en los planos de información y ordenación del presente documento.

Actualmente el ámbito afectado por la delimitación del PRI no se encuentra urbanizado.

El área afectada tiene forma irregular, siendo sus lindes a título general los siguientes:

1. El lado oeste se sitúa la calle Flor de Mayo y parte de parcelas catastrales números 6694103, 6694104 y 6694105.

2. El lado norte la zona limita con Carretera Sabater y Calle Río Tormes.

3. El lado este de la actuación se encuentra contiguo a la calle Músico Chapí

4. El lado sur de la zona de actuación se encuentra limitado por la Carretera de Artes y Grabador Jordán.

Geología y topografía:

El relieve de la zona es sensiblemente horizontal, de gran sencillez con curvas de nivel espaciadas. Los terrenos presentan las características comunes de la zona formada por antiguas edificaciones muchas de ellas en estado ruinoso.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 7 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

3.2. Usos presentes del suelo y aprovechamientos potenciales del territorio

Vegetación y cultivos:

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora en la actualidad no están destinados para el cultivo y no existe vegetación arbórea.

Edificaciones:

No existen edificaciones de importancia en el ámbito de la actuación, salvo pequeñas casas fuera de ordenación y traseras de edificios que tienen accesos desde la calle Pintor Jover y Carretera Sabater.

Caminos y acequias

En el ámbito del PRI. no existen caminos. Hay una pequeña red de acequias de riego con origen en un motor de bombeo situado próximo al cruce de las calles Pintor Jover y Río Tormes.

3.3. Infraestructuras existentes

Red Viaria y comunicaciones:

En el interior del ámbito de la actuación hay pequeños ámbitos con el viario urbanizado, por lo demás no existe ningún tipo de red viaria urbanizada. En la actualidad se accede al ámbito de actuación a través de las calles Músico Chapí, Flor de Mayo y Pintor Jover.

Es de destacar la proximidad de los terrenos a la Avda. Ausias March (Pista de Silla) lo que constituye una situación de privilegio dentro de la zona al estar directamente comunicada con las vías principales de comunicación de la ciudad de Valencia.

Suministro de energía eléctrica:

En el ámbito de la actuación no se da la existencia de un Centro de Transformación.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 8 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

La situación y trazado del nuevo centro viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Telefonía:

En el ámbito de la actuación no existe ninguna infraestructura subterránea de este tipo de servicio y se prevé su implantación por red subterránea. La red de telefonía más próxima se encuentra en el cruce de las calles Pintor Jover con Carretera de Zorrilla y en la intersección de la calle Grabador Jordán con Carretera de Artes.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Evacuación de aguas residuales:

En el interior del ámbito de la actuación existe una infraestructura insuficiente de este tipo de servicio. Las aguas residuales producidas en el ámbito de la actuación se verterán a los distintos colectores que discurren por los ejes viarios de las calles Flor de Mayo, Pintor Jover y Músico Chapí.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Abastecimiento de agua:

En el interior del ámbito de la actuación no existe ninguna infraestructura de este tipo de servicio. La red de abastecimiento de aguas más próxima está constituida por varias tuberías de diámetro100 mm que recorren las fachadas de las calles Flor de Mayo, Pintor Jover y Músico Chapí en los tramos próximos al perímetro del dicho ámbito, siendo de 80 mm en el frente de la calle Flor de Mayo próximo al cruce con Carretera de Artes.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 9 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

documento.

Red de gas:

En el ámbito de la actuación existe parcialmente infraestructura de este tipo de servicio. El punto de la red de gas más próximo se sitúa en las calles Flor de Mayo, Pintor Jover y Músico Chapí, en las que el trazado existente se interrumpe en el interior del ámbito de ejecución.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Alumbrado Público:

En el interior del ámbito de la actuación existe una pequeña infraestructura de este tipo de servicio. Existen tres brazos murales aislados en construcciones aisladas, no se dan Columnas a retirar en el interior del ámbito.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Red de riego:

En el ámbito de la actuación no existe infraestructura de este tipo de servicio en la calle. Se prevé la creación de nueva red mediante conexión a red de agua potable en calle En Proyecto 2.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 10 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

3.4. Estructura parcelaria y de la propiedad del suelo

La estructura parcelaria de los terrenos esta formada en términos generales por parcelas de contornos regulares-trapeciales, los lindes de antiguas edificaciones de baja altura con parcelas irregulares de diversos propietarios que van desde los 100 m2 hasta los 1000 m2 .

El plano catastral se adjunta en los planos de información del documento donde consta la estructura de la propiedad.

3.5. Conexiones con el contorno y Condicionantes

A título general se indica la ubicación de las conexiones de los principales servicios:

Red Viaria y comunicaciones:

Se abren las calles Pintor Jover y Músico Chapí actualmente iniciadas en sus dos extremos e interrumpidas en el ámbito del PRI. También se abren la calle Carretera de Artes con motivo del derribo de edificaciones que impiden su correcta conexión con la calle Grabador Jordán.

Se culmina con el trazado previsto en el PGOU de la calle Flor de Mayo y se mejora la calidad de acabados de su trazado.

Suministro de energía eléctrica:

Se proyecta una red de Media Tensión por la calle En Proyecto 2 que conectará a la existente en la calle Músico Chapí.

Telefonía:

Se prevé el enganche a la red, mediante la ejecución de una serie de arquetas en la acera, de las calles Zorrilla y Grabador Jordán colindantes con el ámbito.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 11 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

Evacuación de aguas residuales:

Se prevé el vertido de todas las aguas residuales a los colectores existente en las calles Flor de Mayo, Pintor Jover y Músico Chapí.

Abastecimiento de agua:

La red de agua se conectará a red con tuberías de diámetro 110 mm en calles Flor de Mayo, Pintor Jover y Músico Chapí y otra tubería de diámetro 80 mm. que se sitúa en la C/ Flor de Mayo.

Red de gas:

Se prevé la conexión en las calles Flor de Mayo, Pintor Jover y Músico Chapí y se prevé la ampliación de su trazado paralelo a la prolongación de las calles En proyecto 1 y En proyecto 2, de modo que de servicio a todo el ámbito.

Alumbrado Público:

En el ámbito de la actuación existe una pequeña infraestructura de este tipo de servicio. Se prevé la instalación del modelo y distancias que figuran en planos en las calles Flor de Mayo, Pintor Jover y Músico Chapí colindante al ámbito de actuación.

Red de riego:

Se prevé la creación de nueva red mediante la conexión a la red de Agua Potable que discurre por la calle En Proyecto 2.

No se conocen obras programadas por ninguna administración que puedan afectar al desarrollo urbanístico de la zona.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 12 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

4. Condiciones Institucionales. Determinaciones urbanísticas de orden superior

4.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan de Reforma Interior de Mejora se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanan de la legislación vigente, y más concretamente:

Legislación autonómica:

- Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat.
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201 / 1998, de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano).
- Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de obras Públicas, Urbanismo y Transpones).

Legislación estatal:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Sentencia 61 / 1997, de 20 de marzo del Tribunal Constitucional.
- Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio), en lo que resultara de aplicación tras la publicación de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
legio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 13 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

- Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril), en lo que resultara de aplicación tras la publicación de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.

4.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia clasifica los terrenos objetos del presente documento como Suelo Urbano de uso primordialmente RESIDENCIAL siéndoles de aplicación lo dispuesto en sus normas urbanísticas.

Las determinaciones gráficas que el Plan General de Ordenación Urbana especifica para este sector vienen recogidas en los planos de Información correspondientes.

Como ya se ha comentado no existen en la zona obras programadas y políticas de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan de Reforma Interior de Mejora o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

Valencia septiembre de 2.005

ARQUITECTO

Fdo: **Juan Bautista Valero Merino**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 30 de junio de 2006.
EL SECRETARIO,

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 14 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1. Justificación de la propuesta
2. Adecuación a la Ordenación Estructural
   2.1. Fichas de planeamiento y gestión
3. Descripción de la ordenación
4. Documentación
5. Delimitación de unidades de ejecución
6. Cumplimiento de estándares reglamentarios.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 15 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la propuesta

El objetivo que se pretende es reordenar la zona en cuanto a las actuaciones necesarias para su gestión y desarrollo urbanístico de forma que permita su pronta urbanización y consiguiente edificación y procurando un mayor reparto de beneficios y cargas que puedan resultar del planeamiento, estableciendo una gestión única para todo el sector delimitado en cuanto a su programación y Reparcelación.

Se ha delimitado el sector diferenciando la Unidad de ejecución que se propone y que tiene una extensión de 8.269,56 m2s, quedando sometido el resto del ámbito del PRI al régimen de Actuaciones Aisladas con 433,18 m2s.

El proyecto de urbanización que se acompaña al programa **prevé la ejecución de obras complementarias de urbanización** sobre parcelas de propiedad municipal para la mejora del entorno.

El criterio seguido para la redacción del Plan de Reforma Interior de Mejora que nos ocupa ha sido el lograr un conjunto urbanístico que responda a las necesidades actuales, que constituya una unidad funcional bien integrada y conectada, mediante acto único, con las áreas colindantes, cumpliendo las exigencias del PGOU de Valencia y adquiriendo la administración los terrenos dotacionales necesarios para la implantación de las dotaciones existentes en la zona.

Como ya se ha comentado el estado de la urbanización y de las redes de infraestructura de las áreas colindantes, ha sido otro factor determinante a la hora de elegir la solución adoptada.

Se ha pretendido reordenar el ámbito de actuación en cuanto a su gestión, con el criterio de respetar todas las determinaciones del Planeamiento de rango superior, creando una área de reparto de los terrenos pendientes de desarrollo colindantes con los ya consolidados, sin alterar el PGOU de Valencia.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 16 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

La ordenación pormenorizada respeta la red viaria de la ordenación vigente dando acceso a las distintas manzanas incluidas dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora, y propone la misma ubicación específica para las dotaciones públicas que vienen definidas en el PGOU.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se desarrolla mediante el consiguiente Programa, a tenor de lo dispuesto en el artículo 29 de la LRAU 6/1994, en donde se especifica entre otras determinaciones, las obras de urbanización a realizar relacionándolas con los compromisos del Urbanizador.

Todas estas obras de urbanización así como las características de las redes de urbanización, se describen de forma pormenorizada en la memoria del Proyecto de Urbanización que es único y que se acompaña al Programa, donde se definen de forma exhaustiva las condiciones de integración y conexión con el entorno.

Todo lo anteriormente dicho, y el hecho de que la ordenación estructural que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, recoge en sus determinaciones para el ámbito de actuación residencial, hayan sido totalmente respetadas, garantiza que las alternativas ponderadas y escogidas acreditan que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Como primera aproximación a la propuesta que en esta memoria se pretende justificar, se transcribe a continuación las tablas de superficies del Plan de Reforma Interior de Mejora.

SECTOR PRI DE MEJORA

SUELO PRIVADO

Zona de uso Residencial

Zona edificable residencial	3.053,42 m2s
Zona Espacios Libres Privados	449,03 m2s

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 17 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

SUELO DOTACIONAL PÙBLICO (SD)

Red viaria RV + AV	3.591,72 m2s
Equipamientos	1.608,57 m2s
Total suelo dotacional público	5.200,29 m2s
SUPERFICIE TOTAL PRI DE MEJORA	8.702,74 m2s

Como conclusión a todo lo relacionado podemos indicar como principales objetivos que justifican de forma holgada la mejora de la Ordenación contenida en el PGOU de Valencia y por ello la elaboración del Plan de Reforma Interior de Mejora, los siguientes:

- Mayor equilibrio y distribución de los beneficios y cargas establecidas por el PGOU de Valencia respecto de los propietarios afectados por la actuación.
- Cesión al Ayuntamiento de Valencia de los viales incluidos en el sector y establecidos por el PGOU y no solo los que forman el ámbito vial de servicio de las parcelas edificables.
- Desarrollo conjunto y unitario de la ordenación prevista y no de forma aislada y parcheada.
- Apertura de las calles Músico Chapí, Flor de Mayo y Pintor Jover y urbanización en su integridad.
- Apertura de la calle Carretera de Artes con el derribo de las edificaciones fuera de ordenación existentes en la misma y que hacen chaflán con Flor de Mayo, llevando a cabo su cesión y urbanización.
- Gestión y desarrollo del sector propuesto en acto único.
- Urbanización del sector dotándolo de las infraestructuras necesarias de forma conjunta y única, dotando de los servicios necesarios a las manzanas edificables.
- Cesión de la parcela destinada a Servicio Público de forma gratuita al municipio con motivo de convertirse en carga de la unidad de ejecución a soportar por los distintos propietarios.
- Cesión de los viales recayentes a la calle Flor de Mayo y que se encuentran urbanizados pero no son de propiedad municipal y apertura íntegra de la misma evitando el estrechamiento existente con la parcela catastrales 6694105.
- Alineación del chaflán de las calles carretera de Artes y Grabador Jordán en mejor conexión con el cruce de las mismas y los viales de acceso y

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 18 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

prolongación.

Todo ello logra una mejora de la forma de actuación prevista conforme al planeamiento vigente y aplicación de la LRAU.

2. Adecuación a la Ordenación Estructural

La realización del Plan de Reforma Interior de Mejora viene supeditada a reglamentaciones de orden superior a dos niveles: cumplimiento de la legislación urbanística de aplicación y de los reglamentos que la desarrollan, y cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El máximo desarrollo de las determinaciones legislativas se encuentra en el artículo 23 de la LRAU 6/1994 y concordantes, y en los arts.80 y ss del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Las determinaciones urbanísticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia sobre los terrenos objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora, vienen recogida la Memoria Informativa y en los Planos de Información del presente documento. Como se puede comprobar el presente Plan de Reforma Interior de Mejora no modifica ninguna de estas determinaciones en cuanto a su ordenación estructural. Desde este punto de vista este documento de planeamiento de desarrollo se adecua a las *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana* y *ocupación del territorio* que establece el Planeamiento de rango superior, y que vienen recogidas en la Memoria Justificativa del mismo.

En lo que respecta a su parte normativa el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia no establece un Área de Reparto para el Sector que se propone, sino que califica terrenos objeto de desarrollo conforme a las siguientes extensiones;

UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA

Techo edificable:	*13.882,46 m^2t*
Parcelas Edificables	*2.894,96 m2s*
Espacio Libre Privado	*253,01 m2s*
Suelo dotacional	*5.121,59 m2s*

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 19 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

Se establece una edificabilidad en función de las respectivas manzanas donde queda enclavado el uso residencial y con alturas predeterminadas de bajo mas las plantas indicadas en el PGOU para cada bloque, que representan los ***13.882,46 m2t*** *indicados.*

2.1. Ficha de planeamiento y gestión

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se especifica a continuación la ficha de Planeamiento y Gestión del Plan de Reforma Interior de Mejora. Como puede comprobarse se adecua a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en cuanto a los diferentes usos previstos para el suelo incluido en el mismo, siendo esta ficha -como documentos integrantes del planeamiento de desarrollo- una consecuencia de las determinaciones fijadas por el Plan de rango superior.

Ficha de Planeamiento

Descripción del Sector		
Clase de Suelo: Urbano	**Sector**: Residencial **Denominación**: Músico Chapí, Flor de Mayo, Pintor Jover, Carretera de Artes	**Número**:
Parámetros de Edificabilidad		
Superficie del Sector PRIM: 8.702,74 m2. **Superficie Computable del Sector:** 8.702,74 m2.	**Edificabilidad Bruta**: 14.199,38 m2t. **Índice de Edif. Bruta**: 1,6316 m2t/m2s.	**Edificabilidad Parcial**: ---------- **Índice Edificabilidad Parcial**: ----------
Densidad:		
Usos Globales e incompatibles		
Uso Dominante: Residencial **Usos Compatibles**: Terciario	**Usos Prohibidos**: - Industrial. Todos - Grandes Superficies Comerciales.	

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 20 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

Ficha de Gestión

Descripción del Sector		
Clase de Suelo: Urbano	**Sector**: Residencial **Denominación**: Músico Chapí, Flor de Mayo, Pintor Jover y Carretera de Artes	**Número**:
Gestión		
Unidades de Ejecución: UNA UE-1: 8.269,56 m2 Actuaciones Aisladas UNA 433,18 m2	Aprovechamiento Tipo: 1,6787 m^2t/m^2s UE-1 (Edif. Máx: 13.882,46 m2t)	**Elementos Estructurales Adscritos:** Ninguno
Gestión:	**Condiciones Redelimitación:**	
Indirecta		
Condiciones		
Condiciones de Desarrollo:	Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución:	

3. Descripción de la ordenación

El Plan de Reforma Interior de Mejora respeta la calificación prevista del suelo en el planeamiento vigente y que establece dos categorías fundamentales: suelo dotacional público, sujeto a las cesiones definidas en nuestra legislación urbanística, y el suelo privado para el que se regula la edificabilidad mediante la delimitación de parcelas, ordenación de volúmenes y ordenanzas de la edificación.

El suelo dotacional público corresponde a la red viaria y a los equipamientos grafiados en los planos que se adjuntan. El resto del Plan se destina al aprovechamiento lucrativo para uso privado. Todo ello conforme a lo previsto por las Plan General de Ordenación Urbana sin alterar las alineaciones y rasantes donde se sitúa la edificabilidad permitida, la ordenación también queda alterada en la medida en que se crea una Unidad de Ejecución.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 21 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

4. Documentación adicional.

Tratándose de un Plan de Reforma Interior de Mejora deberá estarse a lo previsto en el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento, y teniendo en cuenta que la misma tiene carácter puntual y su ámbito se corresponde con una Unidad de Ejecución delimitada, la indicada documentación queda justificada conforme a lo siguiente:

- *Justificación detallada de la reforma pretendida en relación con el terreno afectado con el conjunto del sector y con el entorno inmediato.*

Dicha justificación se contiene en el punto 1 de la presente Memoria con los factores que se detallan en el mismo.

- *Planos de ordenación pormenorizada del sector y sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial mas amplio.*

Los planos que se adjuntan al presente contienen una ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución objeto de la presente modificación y sus inmediaciones que muestran con claridad y de manera gráfica la mejora de la ordenación con el desarrollo único de la misma mediante la delimitación de unidad de ejecución.

- *Variaciones en la red primaria o estructural.*

No hay variaciones en la red primaria o estructural.

- *Reclasificación de suelo no urbanizable.*

La modificación proyectada no reclasifica suelo urbanizable de ahí la innecesariedad de tener que presentar un estudio de impacto ambiental.

- *Documento de refundición.*

La modificación que se pretende establece como principal nueva determinación el establecimiento de una unidad de conforme se grafía en los planos que se adjuntan al presente, respetándose la superficies establecida con carácter total en el PGOU para viales y equipamiento, siendo los datos de la misma los que

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 22 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

constan en el apartado 5 de la presente memoria.

Por lo demás, como se indicará se mantiene en vigor la totalidad de lo previsto en el PGOU de Valencia.

5. Delimitación de Unidades de Ejecución

La gestión del Plan de Reforma Interior de Mejora se realiza según se establece en la Ley Reguladora, mediante la redacción *y* aprobación del consiguiente Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del que este documento forma parte de su Alternativa Técnica.

El Programa tiene como función la de programar las condiciones y plazos en que se urbanizará los terrenos que comprende este Plan de Reforma Interior de Mejora, planificando el proceso de gestión urbanística. El Programa tendrá vigencia definida en el tiempo, habiéndose de desarrollarse en un plazo determinado.

El Programa será pues el instrumento que marque el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los terrenos del presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se define de conformidad con lo dispuesto en el art. 74.2 de RPCV, terrenos que quedan sujetos a actuaciones aisladas de los que se someten al régimen de Actuaciones Integradas.

En el plano de Gestión señalado con el nº o-2 de los planos de ordenación se diferencian los terrenos según queden incorporados a una u otra actuación, siendo la Actuación Aislada de extensión 433,18 m2, las parcelas en Calle Flor de Mayo con referencias catastrales 6694103 y 6694104.

Dentro del ámbito previsto para Actuación Integrada se ha delimitado UNA ÚNICA Unidad de Ejecución que abarca los terreno de desarrollo todo ello según lo dispuesto en el artículo 33.4 de la LRAU 6/94, por entender que la configuración del sector presenta unas características tales que no es posible definir con claridad fases en el desarrollo del mismo y que, dadas sus dimensiones, es posible desarrollarlo por medio de una fase única.

Los datos de la misma los podemos simplificar conforme a lo siguiente;

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 23 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNO PRI DE MEJORA FLOR DE MAYO

Sup. Unidad ejecución	8.269,56 m2
Parcelas de Uso Residencial	2.894,96 m2
Espacio Libre privado	253,01 m2s
Suelo Dotacional Público	
Red Viaria y Aparcamientos	3.513,02 m2
Equipamientos	1.608,57 m2s
Obra complementaria de Urbanización	687,13 m2s

CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DELIMITADA CON BENEFICIOS Y CARGAS

SUPERFICIE M2	**8.269,56 m2s**
DOTACIONES M2	**5.121,59 m2s**
AP. OBJETIVO M2T	**13.882,46 m2t**
SUPERFIC PARCELAS PRIVADAS	**2.894,96 m2**
AP. TIPO UNIDAD M2T/M2S	**1,6787 m2t/m2s**

Las condiciones de integración y conexión de la Unidad de Ejecución vienen explicitadas en el Proyecto de Urbanización del Plan de Reforma Interior de Mejora que se anexa a la alternativa técnica del Programa.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 24 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

El artículo 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat, dice:

> *"A los efectos previstos en el artículo 60.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el aprovechamiento urbanístico subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación coincidirá en suelo urbano- con el aprovechamiento tipo de referencia.....*

6. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos fijados por la normativa vigente.

El PRI de mejora no minora ni incrementa las superficies privadas de ahí el respeto a los estándares establecidos por el PGOU de Valencia.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 25 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

Homologación declarativa

Se relacionan los criterios para la HOMOLOGACIÓN DECLARATIVA del presente PRI a los efectos de su adaptación a la LRAU.

Objeto de la Homologación:

El objeto de la presente Homologación Declarativa del PGOU de Valencia es:

(i) La delimitación de un nuevo sector de planeamiento comprensivo de todos los terrenos afectados.

(ii) La zonificación global del nuevo sector para su aprovechamiento con uso global residencial, con determinación de su intensidad de uso, su aprovechamiento tipo y delimitación de área de reparto y Unidades de Ejecución.

(iii) La fijación de condiciones de conexión e integración del nuevo sector en su contexto territorial.

El alcance primordial de la presente homologación es modificar el PGOU de Valencia en lo referente a la inclusión de los mismos en una misma área de reparto y su desarrollo mediante la delimitación de unidad de ejecución, ajustándose para ello a las normas previstas en la LRAU para la delimitación de sectores y concretar qué determinaciones del planeamiento en ese ámbito tendrán la consideración de ordenación estructural, a fin de diferenciarlas de las que, por no serlo, serán propias de la ordenación pormenorizada.

Se tramita la presente homologación Declarativa como documento unido al Plan de Reforma Interior de Mejora en base al PGOU de Valencia .

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 26 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05
J. 69085 JUAN VALERO S.L.

Regulación legal:

La homologación se regula en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la LRAU, y es pertinente considerar la Instrucción de Planeamiento 1/1996, aprobada por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 29 de Marzo de 1.996.

Los criterios de sectorización vienen regulados en el Art. 20 de la LRAU.

Los Arts. 17 y 18 de la LRAU prevén las determinaciones que como ordenación estructural y pormenorizada deberán establecerse para todo Planeamiento General Municipal y por tanto cuales son necesarias establecer en el ámbito del sector que se propone. La distinción entre ambas categorías posibilita la puesta en funcionamiento del reparto competencial previsto en la LRAU en orden a la aprobación del planeamiento, de modo que las determinaciones de carácter pormenorizado son competencia municipal y las de carácter estructural de la Generalidad Valenciana.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.-

Se sigue para la determinación de la ordenación estructural la sistemática establecida por la LRAU en su Art. 17 y Arts 5 a 25 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

I.- Determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.-

No resultan alteradas, ahora bien la necesidad de falta de un desarrollo conjunto del suelo residencial y el dotacional colindante, para satisfacer las necesidades sociales de suelo existentes en la zona, con un compromiso inversor firme hacen viable la propuesta formulada.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 27 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

Analizando las PGOU de Valencia se puede observar una carencia clara de un modelo territorial justificado de distribución de beneficios y cargas. La delimitación propia de las zonas se caracteriza por no incluir las parcelas edificables en Unidades de Ejecución que permitan un mayor equilibrio de reparto de beneficios y cargas. Parcelas que en su mayoría no se han desarrollado evitando con el presente urbanizaciones esporádicas sin ningún tipo de dotación a nivel de equipamiento y por tanto creando espacios entre núcleos residenciales sin estructuración.

El modelo que se propone conforma con el resto de suelo colindante una unidad territorial de su desarrollo coherente desde el punto de vista de la Ordenación del Territorio y conformada por vías de comunicación consolidadas y que se ejecutan en su integridad.

La clasificación urbanística respeta la del PGOU de Valencia.

La Administración Municipal tiene el propósito, si así fuera posible, de la consolidación de la zona donde se propone la actuación como de uso residencial con el objeto de generar en el término municipal de Valencia suelo residencial en una zona apta para ello, bien comunicada y no desarrollada desde la aprobación del PGOU de Valencia en el año 1.988.

B) Clasificación del Suelo.

Se respeta la calificación y clasificación de Urbano y Residencial por convenir a su modelo territorial, tratando de cerrar ámbitos de tratamiento urbano homogéneo, ya que, en el presente supuesto, el nuevo sector delimitado se localiza junto áreas urbanas residenciales consolidadas, que definen un espacio perfectamente identificable y cuyo uso, a medio plazo, no puede ser otro que el de las áreas territoriales urbanas residenciales colindantes.

La propuesta de planeamiento de la que el presente documento es parte se realiza con objeto de programar dicho suelo, siendo su urbanización inmediata.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 28 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

C) Delimitación del Sector.

El Plan de Reforma Interior de Mejora que se propone conforma un único Sector.

Se trata de un sector con una superficie de 8.702,74 m2 que queda configurado por los límites perimetrales definidos en la memoria del PRI adjunto a la presente.

Se han respetado los criterios previstos en el PGOU de Valencia a la hora de estructurar la utilización urbanística del territorio de conformidad con lo previsto en el Art. 20 de la LRAU, que evita dejar espacios residuales inutilizables con los elementos territoriales relevantes del entorno.

Aunque no definida como tal la Ordenación Estructural del Planeamiento de Valencia por tratarse de un planeamiento no adaptado, los elementos estructurales son los que establece el propio PGOU con los viales y equipamientos en el previstos.

D) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

No hay en el ámbito del Sector propuesto bienes de dominio público no municipal.

E) Establecimiento del área de reparto y determinación del aprovechamiento tipo.

El Planeamiento que se propone en la actualidad para su más justa y eficaz ejecución, delimita terrenos que quedarán sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que son sometidos a Actuaciones Integradas, estos últimos coincidentes con la delimitación de la Unidad de Ejecución y con un Área de Reparto propia, que coincide con los terrenos pendientes de ser urbanizados y cedidos de la calle Flor de Mayo todo ello conforme la extensión referenciada en la memoria. Es el conjunto de terrenos respecto de los que el plan determina un mismo aprovechamiento tipo.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 29 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

Entre los documentos de planeamiento que sirven para delimitar Áreas de Reparto el Art. 81 del Reglamento de Planeamiento recoge los Planes de Reforma Interior de Mejora.

Para el presente Sector se establece una Área de Reparto para los terrenos incluidos en el mismo. El ámbito del sector queda dividido en una sola unidad de ejecución y el área de reparto viene establecida para toda ella y los viales no cedidos de la calle Flor de Mayo que tiene un mismo aprovechamiento tipo. Los elementos pendientes de urbanización o programación configuran la delimitación de la mayoría del área de reparto, y son referentes objetivos para su delimitación.

La delimitación del Área de Reparto viene por tanto determinada por la Unidad de Ejecución delimitada en lo que respecta a la Actuación Integrada. Y en la Actuación Aislada esta conforma su propia Área de Reparto

Los parámetros generales previstos para el Sector vienen definidos en la memoria.

F) Directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la programación de actuaciones integradas. Secuencia del desarrollo territorial. Delimitación de unidades de ejecución.

El Art. 118 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece la posibilidad de delimitar Unidades de Ejecución por medio del Plan de Reforma Interior.

En el presente Plan de Reforma Interior de Mejora se ha previsto una sola Unidad de Ejecución, con las características indicadas en la memoria.

G) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción del Plan de Reforma Interior de Mejora, indicando el coeficiente de máxima edificabilidad.

Además de las determinaciones ya previstas en este documento de homologación y que tienen repercusión en la ordenación a desarrollar en el Plan, se establecen estas otras directrices de ordenación:

El Coeficiente de edificabilidad máxima bruta, para todo el PRIM, será de 1,6316 m2techo/m2suelo, coincidente con el aprovechamiento tipo.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 30 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05

No se prevén coeficientes correctores ni para la cesión de terrenos dotacionales ni para compensar rendimientos económicos diferentes según el uso y tipología, por considerar que no son relevantes.

H) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

No se prevé en la presente homologación el establecimiento de centros cívicos o de actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

I) Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Se respeta y mantiene la vigente establecida en el PGOU de Valencia.

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 31 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05
09005 - JUAN VALERO S.L.

NORMAS URBANISTICAS

Se respetan las previstas en el PGOU de Valencia, no alterándose con el presente PRI de MEJORA ninguna de ellas, sin perjuicio de lo que afecta a su nueva gestión y la delimitación de unidad de ejecución con los planos.

Valencia septiembre de 2005

JUAN VALERO S.L.
ARQUITECTO

Fdo: **Juan Bautista Valero Merino**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 29 de diciembre de 2004.
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 30 de junio de 2006.
EL SECRETARIO,

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana
colegio territorial de arquitectos de valencia
E: 05-12207-200 P: 33 de 33 D: 05-0037235-001-02774
visado estatutario 02/11/05
09065 JUAN VALERO, S.L.

PLANOS DE INFORMACION